

EXTRAIT DU DOCUMENT D'INFORMATION
(Erratum)

Dénomination de l'OPCI : TERRAMIS SPI-RFA

Régi par les dispositions de la loi n° 70-14 relative aux Organismes de Placement Collectif
Immobilier

Agréé par l'AMMC en date du **18/01/2022** sous la référence **AG/SPI/001/2022**.

Constitué à l'initiative de la société de gestion **Morocco Real Estate Management (MREM)**

Adresse du siège social de la société de gestion : Angle route d'El Jadida et rue Abou Dabi -
Casablanca (Maroc)

Agréée par l'AMMC en date du 4 décembre 2020 sous la référence AG/SDG/04/2020.

2.1-2. Stratégie d'investissement

La Société de Gestion veille au déploiement de la stratégie d'investissement de la SPI-RFA, en agissant dans l'intérêt exclusif des Actionnaires. L'identification des opportunités d'investissement, leur allocation et leur réalisation sont menées conformément à la Règlementation OPCI, au Document d'Information et aux procédures internes de la Société de Gestion, en particulier les procédures de (i) prise de décision d'investissement, (ii) gestion des risques (iii) gestion des liquidités et (iv) information des investisseurs.

a) Stratégie d'investissement globale

La SPI-RFA aura pour objectif la détention directe ou indirecte d'Actifs Immobiliers en vue de leur location. L'exposition directe ou indirecte au marché immobilier peut atteindre 99.9% de la valeur globale de l'Actif de la SPI-RFA. Le reste sera investi dans la poche financière.

Dans l'attente de la réalisation de sa stratégie d'investissement, la SPI-RFA placera les liquidités disponibles en instruments financiers liquides.

La Société de Gestion poursuit cette stratégie d'investissement et d'allocation dès la création de la SPI-RFA, déclinée à travers les objectifs fixés présentés ci-avant.

Cette stratégie d'investissement sera mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen :

- d'une sélection d'Actifs Immobiliers disposant d'une bonne perspective de rendement locatif et de valorisation ;
- de l'utilisation positive de l'effet de levier des financements externes ;
- du suivi des risques grâce au contrôle des procédures opérationnelles mises en place, la garantie des moyens humains et techniques et le suivi des ratios de dispersion réglementaires ;
- de la mobilisation de moyens humains et techniques adéquats et suffisants en termes de compétences et d'effectif ;
- du strict respect des politiques et procédures internes de la Société de Gestion.

Le tableau ci-dessous résume les règles d'éligibilité et limites d'investissement de la SPI-RFA :

Composante	Seuils limites (%)
Actifs Immobiliers (*)	Minimum 60%
(a) Immeubles acquis, construits ou en cours, et <i>droits réels immobiliers conférés par titre (**)</i>	Minimum 50%
(b) <i>Droit réels immobiliers étrangers (**)</i>	Maximum 10%
(c) <i>Titres de capital ou titres de créances avec droit au capital & titres d'OPCI (***)</i>	-
Titres de créances ne permettant pas la participation au capital social (*)	Maximum 10%
Placements sous forme d'avances en compte courant d'associés (*)	Maximum 10%
Liquidités et instruments financiers à caractère liquide (*)	-

(*) % exprimé par rapport au total actif de la SPI-RFA.

(**) % exprimé par rapport aux Actifs Immobiliers visés aux 1) à 5) de l'article 3 de la Loi 70-14.

(***) % à concurrence de la quote-part que ces actifs investissent dans les actifs (a) et (b).

b) Stratégie d'investissement adoptée en fonction de la nature des actifs

(i) Stratégie d'investissement pour la poche immobilière

La SPI-RFA mettra en œuvre sa stratégie d'investissement afin d'atteindre une exposition au marché de l'immobilier pouvant atteindre 99.9 % de la valeur globale de son Actif.

La mise en place de cette stratégie se matérialise essentiellement par :

- des acquisitions en direct ;
- des constructions ou des apports en nature à la SPI-RFA d'Actifs Immobiliers,
- des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière ;
- la réalisation d'opérations de projets de développement.

L'investissement de la SPI-RFA portera, dans un premier temps, sur des Actifs Immobiliers exploités en tant que surfaces de grande distribution, commerces, locaux de logistique et locaux d'activité (plateforme logistique et stockage), loués par le groupe Label'Vie, ainsi que par tout locataire de premier plan.

Par la suite, l'investissement de la SPI-RFA pourra porter sur des Actifs Immobiliers (ou titres de participation directe ou indirecte au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière) à vocation locative localisés au Royaume du Maroc et à l'étranger, des actifs financiarisés de premier ordre sur les classes d'actifs suivants : terrains à bâtir, bureaux, commerces, industriels, surfaces de grande distribution, locaux logistique et locaux d'activité (plateforme logistique et stockage), résidences, immeubles mixtes (bureaux, commerces, logements), locaux commerciaux, murs d'hôtels, de cliniques ou d'écoles voire logements, et autres actifs immobiliers à forte valeur ajoutée.

Conformément à la Loi 70-14, l'Actif de la SPI-RFA sera constitué à hauteur de 60 % au moins d'Actifs Immobiliers, c'est-à-dire :

- les biens immeubles immatriculés, acquis ou construits en vue de la location ou des immeubles en cours de construction destinés à la location ainsi que des droits réels portant sur lesdits biens, à savoir :
 - les immeubles loués ou mis en vue de leur location à la date de leur acquisition par la SPI-RFA ;
 - les immeubles neufs acquis par la SPI-RFA en vue de leur location ;
 - les immeubles acquis par la SPI-RFA en état futur d'achèvement en vue de leur location ;
 - les immeubles qu'elle fait construire, rénover ou réhabiliter en vue de la location ;
 - les terrains non bâtis situés dans une zone destinée à la construction en vue de la location, et disposant d'un programme de construction.

- tout droit réel conféré par un titre ou par un bail à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier réalisés sur ladite dépendance ;
- tout droit réel prévu par une législation étrangère et similaire à l'un des droits mentionnés aux i) et ii) ci-dessus ;
- les titres de capital, certificats de sukuk, droits, créances ou titres de créances permettant la participation directe ou indirecte au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière, à l'exclusion des sociétés de personnes et des sociétés civiles ;
- les titres d'autres OPCI de droit marocain.

Conformément aux procédures internes de la Société de Gestion, l'opportunité d'investissement relative à un Actif Immobilier est reçue et analysée en interne avant d'être présentée au Conseil d'Administration qui décide de retenir l'Actif et de l'allouer à la SPI-RFA ou de le rejeter sur la base des études et analyses préalables en étant particulièrement attentif aux caractéristiques suivantes :

- Etude du marché en profondeur ;
- Implantation géographique ;
- Etude physique de l'actif ;
- L'Etat locatif ;
- Etude des cash-flows au travers la projection prévisionnelle des flux financiers sur une période qui sera identifiées spécifiquement pour chaque typologie d'actif en retenant un scénario de base et des scénarii tests ;
- Plan de travaux, établis sur la base d'études de contraintes administratives, réglementaires et environnementales, d'analyses techniques et d'appréciations des charges et des coûts d'exploitation ;
- Conditions juridiques des transactions.